RAPPORT ANNUEL
1985 - 1986

86-04384/

Production: Direction des communications, SIQ
© Société immobilière du Québec

Coordination : ***Geneviève Deronzier***
Secrétariat : ***Danielle Trudel***
Graphiste : ***Communication Francine Bouchard***

Photos : ***Jean Blais, Pierre Castonguay, Alain Cornu, Jacques Grenier, Kedl, Longueuil photo***

Couverture: A. Cornu
Palais de justice de Montréal qui a obtenu un prix d'excellence pour les efforts de réduction de consommation d'énergie sans affecter le confort des occupants.

Dépôt légal, 2e trimestre 1986
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN : 2-550-16047-9
ISSN : 0-827-0902

RAPPORT ANNUEL
1985-1986

Société
immobilière
du Québec

Monsieur Pierre Lorrain
Président de l'Assemblée nationale
Hôtel du Parlement
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1986.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Gilles Rocheleau

Monsieur Gilles Rocheleau
Ministre responsable de
la Société immobilière du Québec

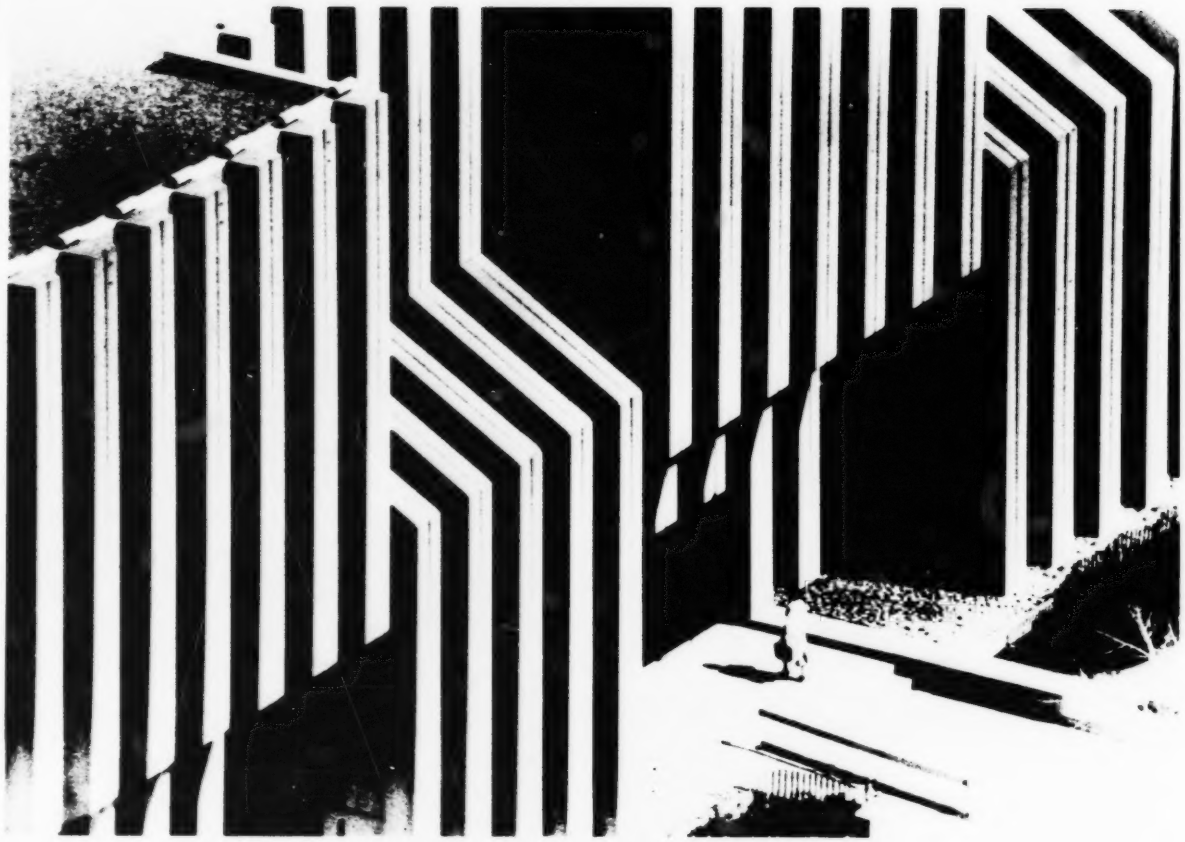
Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous transmettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1986.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Le président-directeur général

Jean-Yves Gagnon



L'édifice H est un des édifices importants du parc immobilier de la SIQ.

TABLE DES MATIÈRES

Mandat	8
Message du Président-directeur général	9
Faits saillants	12
Quelques statistiques	15
États financiers	17
Le parc d'édifices de la Société	33
Organisation de la Société	36
Organigramme	38
Conseil d'administration	41
Renseignements sur la Société	43

MANDAT

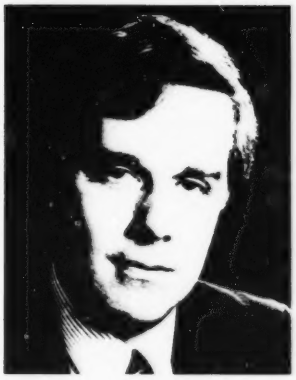
Créée par la Loi sur la Société immobilière du Québec (L.R.Q., chap. S-17.1), sanctionnée le 21 décembre 1983, la Société immobilière du Québec a pour mandat d'installer, avec rentabilité et efficacité, les organismes gouvernementaux dans des locaux conformes à leurs besoins.

À cette fin, elle assume les pouvoirs et les obligations d'un gestionnaire immobilier. Ainsi, elle assure la construction, l'achat, la location et l'aménagement des immeubles nécessaires aux ministères et organismes publics désignés par le Gouvernement. Comme tout propriétaire, elle se doit aussi d'administrer, d'entretenir et d'assurer la conservation de ses immeubles.

Sur demande, la SIQ peut aussi administrer les biens immobiliers dont ses clients sont propriétaires et faire bénéficier des mêmes avantages et services tout autre organisme public ou parapublic.

Une petite partie du chantier du Musée de la civilisation.

MESSAGE DU PRÉSIDENT



La Société immobilière du Québec vient de clore sa première année complète de fonctionnement. Ce fut une année placée sous le signe de la rentabilité, marquée par la consolidation de ses opérations et propice à des réajustements dans les modes d'intervention avec sa clientèle afin de lui procurer des services encore plus efficaces.

Au cours de l'exercice 1985-1986, la Société a réalisé un bénéfice net de 6,9 millions $, déduction faite de la diminution de loyers de 9,2 millions $ accordée à certains ministères en mars 1986. Ce montant représente la contribution demandée à la Société par le Gouvernement dans le cadre du programme gouvernemental de compression budgétaire. En ajoutant au bénéfice net de 6,9 millions $, les éléments n'ayant pas entraîné de décaissement, principalement l'amortissement, la Société a généré des fonds de 16,0 millions $ à même ses opérations.

Les résultats montrent des produits de l'ordre de 305,4 millions $ issus en grande partie de la location d'espaces selon des ententes d'occupation convenues avec les quelque 90 ministères et organismes gouvernementaux formant la principale clientèle de la Société. Les autres revenus proviennent de sources autonomes.

Ainsi qu'elle l'avait prévu, la Société a remboursé au gouvernement du Québec une tranche de 80,0 millions $ du billet à demande s'élevant à 447 985 000 $ consenti par le ministre des Finances lors de l'acquisition des cinq cents immeubles faisant partie du domaine public. Elle a aussi, à même le produit de ses débentures détenues dans Place Desjardins Inc., remboursé intégralement au Gouvernement l'avance de 67,0 millions $ qu'il avait consentie à la Société de développement immobilier du Québec en 1975.

En ce qui concerne les immeubles, la Société a mené à bien des projets de construction, d'aménagement et de rénovation et elle a fait quelques achats pour un total de 68,2 millions $. Parmi les projets les plus importants dont les travaux sont en cours, citons : le Musée de la Civilisation à Québec, les Palais de justice de Chicoutimi, Longueuil et Sherbrooke, l'édifice Ernest-Cormier à Montréal et l'ancien Palais de justice de Québec.

Au chapitre des projets d'aménagement, la Société a révisé à la baisse de 35 % à 21 % du coût des travaux, le total des honoraires de préparation de plans et devis et de surveillance des travaux ainsi que des frais de gestion et d'administration. Ce nouveau taux est inférieur à celui généralement appliqué par l'entreprise privée. C'est là une initiative qui, ajoutée à la réduction d'environ 50 % des délais de mise en route des projets réalisés par la vice-présidence Construction, devrait susciter une satisfaction accrue de la clientèle.

Tout en se préoccupant de la qualité des services à la clientèle, la Société a également réduit sensiblement ses coûts d'exploitation et elle compte poursuivre ce double défi en exerçant une gestion rigoureuse de ses immeubles. C'est ainsi que le taux de vacance de ses immeubles à Québec et à Montréal a diminué graduellement de 50 % par rapport à 1981, au moment où ces mêmes immeubles étaient gérés par le ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement. D'ailleurs, les loyers demandés par la Société à ses clients sont généralement inférieurs au prix du marché à Québec et à Montréal. De plus, la Société a réussi à baisser de 6,7 % les coûts d'exploitation au mètre carré de ses propriétés depuis 1983-1984. Il faut aussi remarquer que la superficie administrée par employé s'élève maintenant à 1927 m^2, soit une augmentation de 8,4 % par rapport à 1983-1984.

Enfin, la Société a concentré ses efforts sur la réalisation du programme de remplacement du pétrole mis de l'avant par le Gouvernement à des fins d'autosuffisance énergétique. Une centaine d édifices en ont bénéficié ; 4,7 millions $ ont été engagés en 1985-1986 dont 2,7 millions $ sont couverts par des subventions. On peut déjà constater les effets de ce programme puisque la Société affiche en 1985-1986 l'une des meilleures moyennes canadiennes en ce qui concerne la consommation d'énergie dans les édifices publics avec 1275 mégajoules au m^2. De plus, pour la deuxième année consécutive, l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles (BOMA-Section de Montréal) a remis à la Société deux prix d'excellence soulignant « les efforts déployés pour réduire la consommation d'énergie sans affecter le confort des occupants », cette fois-ci, au Palais de justice de Montréal et à l'édifice de centralisation administrative de Noranda.

Ce souci constant du bien-être et de la satisfaction de ses clients, la Société l'a aussi traduit par la mise sur pied d'un Comité de clients constitué des représentants de huit organismes gouvernementaux. Quatre réunions annuelles permettront ainsi de mieux connaître l'opinion de la clientèle.

La Société est d'ailleurs fière de constater la croissance de sa crédibilité et la reconnaissance de son expertise immobilière qui lui ont permis de conclure d'autres ententes avec des clients ayant opté pour ses services à leur propre

Un réaménagement dans un ministère-client.

initiative. Les revenus générés par ces clients se sont élevés à 27,7 millions $ en 1985-1986 dont 11,1 millions $ en loyers et 16,6 millions $ en projets ou services. Citons par exemple pour cette année les ententes avec l'Assemblée nationale, le Musée du Québec et le Musée d'art contemporain.

Du côté de la gestion interne, la Société s'est donné un mode de fonctionnement favorisant à la fois la rigueur et l'initiative. Dans le cadre d'une philosophie de gestion axée sur la qualité des services à la clientèle, la rentabilité et la gestion avisée des ressources, la Société s'est fixé des objectifs de planification stratégique étalés sur trois ans et misant particulièrement sur l'information aux clients, le raccourcissement des délais et la consolidation administrative. Elle procède aussi à la relance d'un programme interne privilégiant la gestion par résultats et la gestion des ressources humaines en vue d'accroître la productivité et l'efficacité de l'organisation. À ce sujet, il convient de souligner que le nombre des employés, qui s'élève aujourd'hui à quelque 1200 personnes, a été réduit de 8 % depuis 1984 par l'attrition et les départs en retraite. En 1985, 65 personnes décidaient de bénéficier d'une retraite anticipée. Il faut aussi noter que le taux d'absentéisme est passé de 9,6 % à 6,5 % entre 1983 et 1985.

Le studio Cormier, entièrement rénové par la SIQ.

Ainsi, tant au niveau de la gestion et de l'exploitation de ses espaces, que des opérations courantes, la Société, après deux années à peine d'existence, présente des résultats concrets et significatifs. Ils sont attribuables à la dynamique et à la philosophie de gestion d'entreprise qui guident son fonctionnement. Des résultats encore plus marquants devraient apparaître au cours des prochaines années, selon les perspectives de planification stratégique de la corporation.

Je tiens à féliciter mes collaborateurs, les cadres qui les secondent, les gestionnaires et tous leurs employés pour les résultats remarquables qu'ils ont fait atteindre à la Société immobilière du Québec et le haut niveau d'expertise qu'ils lui ont déjà donné. Mes remerciements s'adressent aussi aux clients de la Société, je les assure de notre attention optimale.

Le Président-directeur général

Jean-Yves Gagnon

FAITS SAILLANTS

Points saillants des résultats financiers
(en milliers de dollars)

Bénéfice net	6 885
Fonds générés par les opérations	15 986
Produits	305 386
Actif total	745 764
Avoir de l'actionnaire	80 787
Acquisitions et construction d'immeubles	68 159
Remboursement au gouvernement du Québec	147 000
Billet à demande	367 985

Liste des principaux projets traités par la vice-présidence à la Construction en 1985-1986.

Projets terminés en 1985-1986

CONSTRUCTION

Gaspé :	Édifice de la Direction générale des pêches maritimes
Laval :	Laboratoires de l'Environnement, rue Dinel

AMÉLIORATION

Montréal :	Escaliers mobiles et fixes — Palais de justice
Montréal :	Remplacement des chaudières — 800, boulevard Gouin
Québec :	Restauration de l'édifice « D »
Québec :	Modification sécurité-incendie — Édifice « G »

AMÉNAGEMENTS MAJEURS

Sainte-Foy :	Édifice Marly, ministère de l'Environnement
Montréal :	Place Victoria — Commission des valeurs mobilières, Inspecteur général des institutions financières

Projets en cours de réalisation en 1985-1986

CONSTRUCTION

Chicoutimi :	Centre de transport
Chicoutimi :	Maison de la justice
Longueuil :	Palais de justice
Québec :	Musée de la civilisation
Sherbrooke :	Palais de justice

AMÉLIORATION

Montréal :	Modification « sécurité » — Palais de justice
Montréal :	Réfection des systèmes de l'édifice Ernest-Cormier (ventilation, climatisation, chauffage)
New-Carlisle :	Réaménagement — Palais de justice et Centre de détention
Québec :	Réparation du stationnement d'Youville
Québec :	Rénovation de l'ancien Palais de justice
Trois-Rivières :	Rénovation et agrandissement — 878, rue de Tonnancourt

Projets à mandat, en cours de réalisation en 1985-1986

Hull :	Rénovation — Édifice Ville-Joie Sainte-Thérèse
Montréal :	Réparation « dommages-incendies » — Palais des congrès
Québec :	Groupe d'issues, ascenseurs et gicleurs — Hôtel du Parlement
Québec :	Rénovation du Musée du Québec
Port-Menier :	Aérogare et hangar de déglaçage — Ministère des Transports
Pointe-aux-Outardes :	Laboratoire de recherche — Ministère de l'Agriculture, Pêcheries et Alimentation

Les ressources humaines

Au 31 mars 1986, les effectifs en place à la Société s'élevaient à 1148 employés permanents et 90 employés occasionnels.

Les conventions collectives du personnel sont échues depuis le 31 décembre 1985. Les fonctionnaires et ouvriers ont choisi de se désaffilier du Syndicat des fonctionnaires du gouvernement du Québec (SFGQ) et d'opter pour le Syndicat canadien de la fonction publique (SCFP) pour les représenter.

Les professionnels, quant à eux, ont choisi de demeurer au sein du Syndicat des professionnels du gouvernement du Québec.

Le Service à la clientèle

Pendant le présent exercice, la Société a reçu 611 demandes auxquelles se juxtaposent 554 projets déjà en cours au 1er avril 1985. Le nombre de projets réalisés est de 505.

Répartition par client* des demandes d'un coût supérieur à 10 000 $, actives en 1985-1986

Ministères/ Organismes	Demandes actives au 1er avril 1985	Demandes reçues pendant l'année	Total	Terminées en 1985-1986	Annulées
Affaires culturelles	22	21	43	17	10
Transports	57	31	88	56	25
Éducation	9	18	27	15	3
Enseignement supérieur et Science	3	12	15	8	3
Commerce extérieur	2	4	6	3	
Environnement	20	36	56	24	19
Industrie et Commerce	8	16	24	11	3
Tourisme	7	27	34	6	8
Travail		16	16	7	1
Société de développement industriel	3	5	8	5	1
Justice	103	52	155	54	21
Office de protection du consommateur		8	8	1	
Régie du logement	8	11	19	12	2
Société d'habitation du Québec	4	8	12	7	1
Communications	14	34	48	21	5
Communautés culturelles et immigration	5	7	12	5	2
Office de la langue française	3	6	9	3	1
Office de planification et de développement du Québec	6	8	14	6	4
Agriculture, Pêcheries et Alimentation	28	35	63	31	5
Énergie et ressources	24	33	57	33	4
Loisirs, Chasse et Pêche	43	20	63	27	16
Office du crédit agricole	3	5	8	2	1
Régie des assurances agricoles du Québec	9	9	18	12	1
Conseil du trésor	3	7	10	6	
Finances	3	8	11	1	5
Affaires municipales	3	3	6	3	1
Main-d'oeuvre et sécurité du revenu	79	50	129	43	8
Conseil exécutif	9	15	24	17	3
Habitation et Protection du consommateur	11	10	21	6	5
Conseil du Statut de la femme	4	5	9	3	
Office des personnes handicapées	7	1	8	7	
Affaires sociales	4	14	18	9	
Revenu	7	20	27	12	4
SOUS-TOTAL	**512**	**563**	**1 075**	**475**	**162**
AUTRES	**42**	**48**	**90**	**30**	**16**
TOTAL	**554**	**611**	**1 165**	**505**	**178**

* Clients statutaires et non-statutaires

Le Programme d'économie d'énergie

Le programme prévoit des réductions de la consommation d'énergie de l'ordre de 52 % par rapport à 1977-1978. Présentement, les réductions ont atteint 35 %.

Au cours de cette année, les efforts ont porté essentiellement sur la conversion à la bi-énergie ce qui entrainera une réduction des coûts mais non de la consommation d'énergie. Ce programme a permis d'économiser 43 millions $ depuis 1977-1978 dont 10 millions $ en 1985-1986 alors que les sommes investies depuis 1978 n'ont été que de 14 millions $.

Selon le dernier rapport CIGEMC (Canadian Intergovernmental Energy Management Committee), la Société affiche en 1985-1986 une des meilleures performances moyennes canadiennes en termes de consommation d'énergie dans les édifices publics, soit 1275 mégajoules au m².

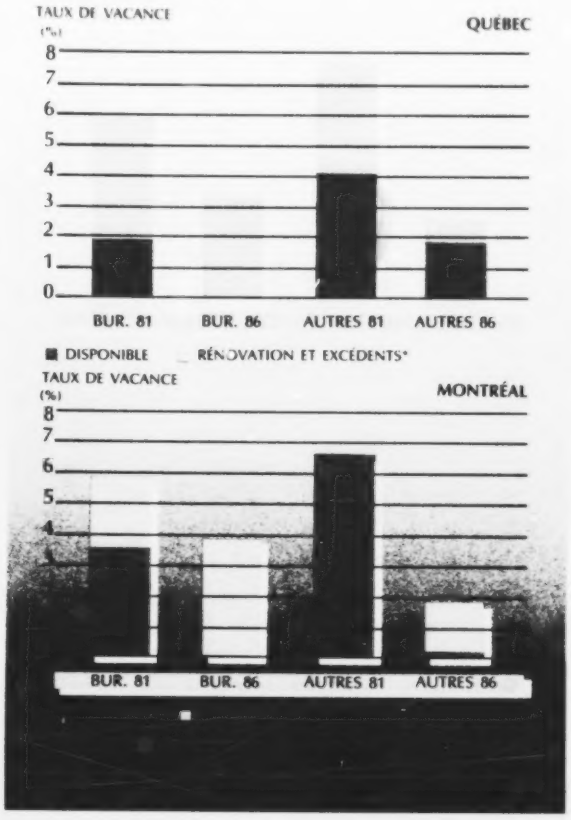
Un des projets à mandat : la rénovation du Musée du Québec.

Le chantier du Palais de Justice de Longueuil.

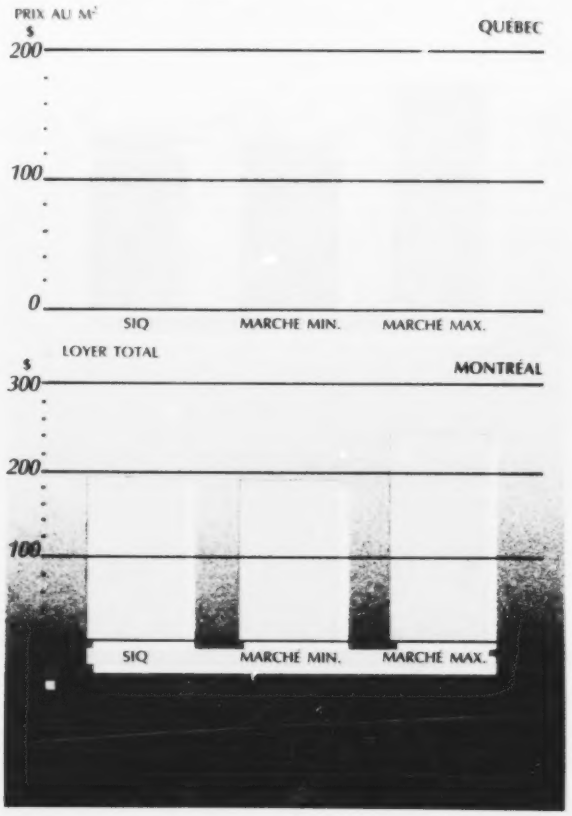
QUELQUES STATISTIQUES

(Les données antérieures à 1984 concernent l'ancien ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement)

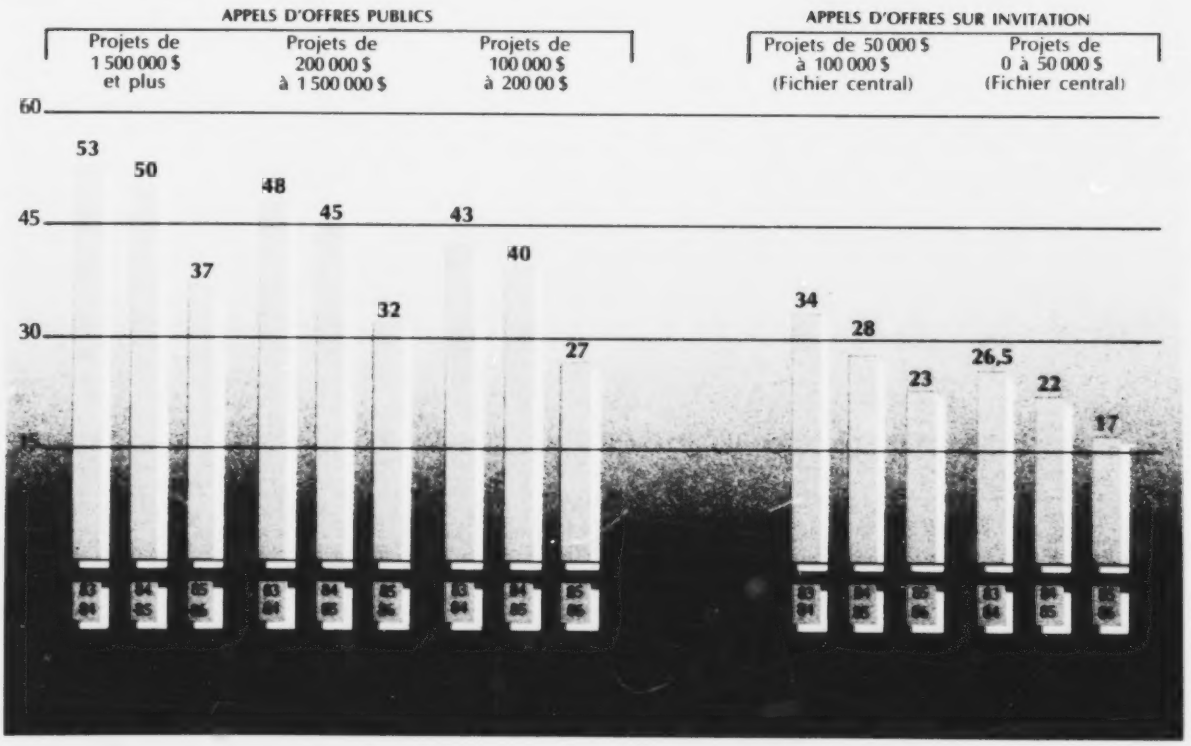
TAUX DE VACANCE



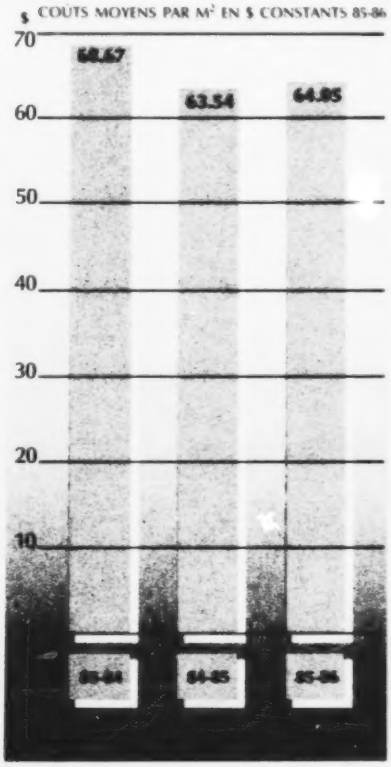
LOYERS DE BUREAUX*



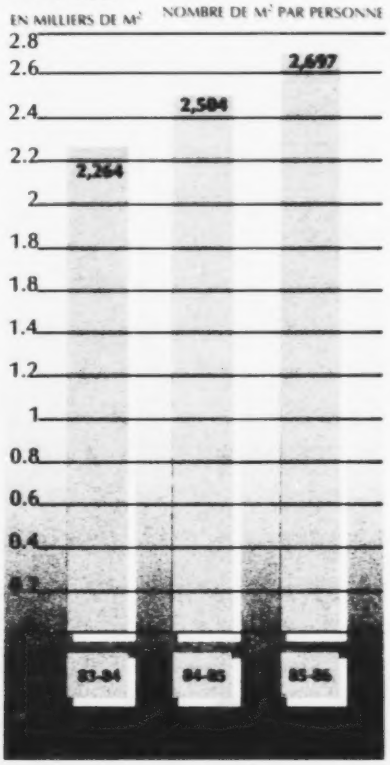
DÉLAIS D'OCTROI DE CONTRATS D'ENTREPRISES



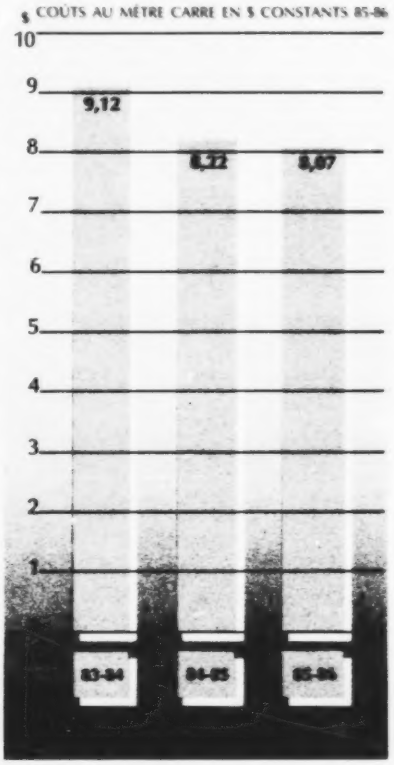
ÉVOLUTION DES COÛTS D'EXPLOITATION DES PROPRIÉTÉS



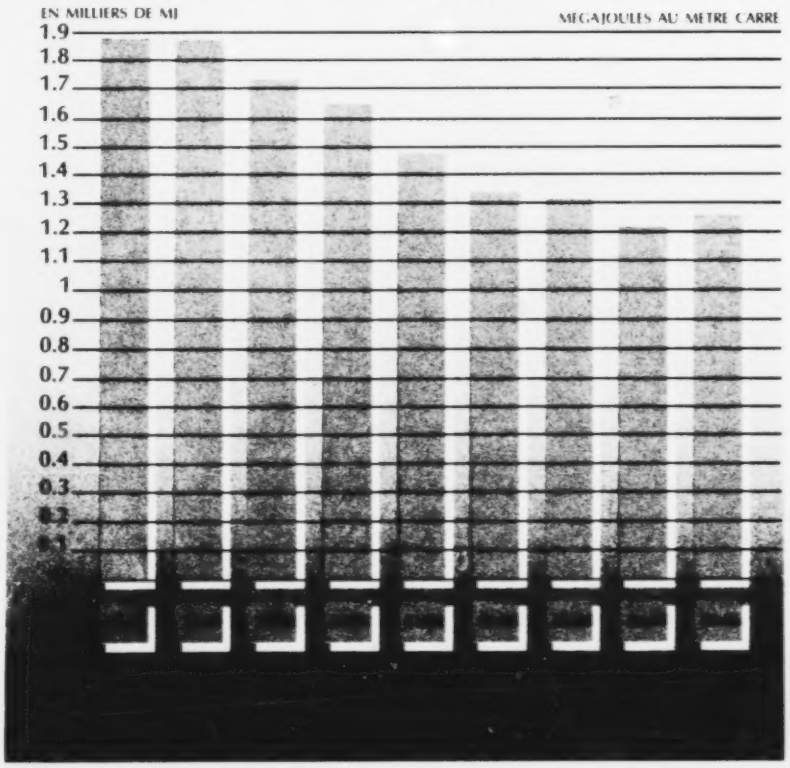
ÉVOLUTION DE LA SUPERFICIE EN RAPPORT AVEC LES EFFECTIFS AUTORISÉS



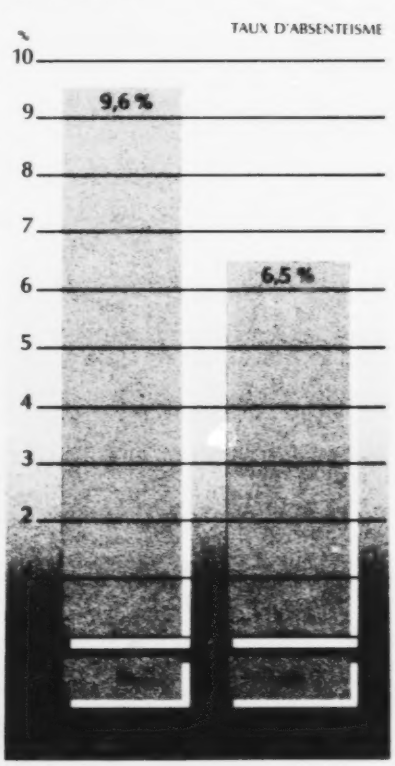
ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ENTRETIEN MÉNAGER



ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE



PERSONNEL



ÉTATS FINANCIERS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 1986

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 1986 ainsi que l'état des résultats et du déficit et l'état de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 mars 1986 ainsi que les résultats de ses opérations et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Pour le vérificateur général du Québec,

Robert Noël, C.A.
Vérificateur général adjoint

Québec, le 30 mai 1986

Société immobilière du Québec

(L.R.Q., chapitre S-17.1)

BILAN
AU 31 MARS 1986
(en milliers de dollars)

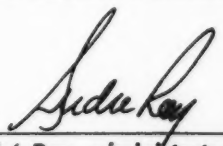
	1986	1985
ACTIF		
Immeubles (note 3)	694 036	634 122
Placement (note 4)	8 119	75 052
Matériel et outillage	5 196	5 425
Investissement dans un contrat de location-financement (note 5)	2 309	—
Débiteurs	26 285	7 429
Autres éléments d'actif (note 6)	9 757	6 795
Encaisse et dépôts à court terme	62	6 517
	745 764	735 340
PASSIF		
Dû au gouvernement du Québec (note 7)	367 985	514 985
Dette à long terme (note 8)	111 324	25 970
Emprunts bancaires	117 760	50 198
Emprunt temporaire de Place Desjardins Inc.	—	20 000
Créditeurs et frais courus	60 300	41 897
Chèques en circulation	7 608	8 388
	664 977	661 438
AVOIR DE L'ACTIONNAIRE		
Capital-actions (note 9)	80 001	80 001
Apport du gouvernement du Québec (note 10)	7 666	7 666
Déficit	(6 880)	(13 765)
	80 787	73 902
	745 764	735 340

ENGAGEMENTS (note 13)

ÉVENTUALITÉS (note 14)

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jean-Yves Gagnon, administrateur



André Roy, administrateur

RÉSULTATS ET DÉFICIT DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 1986

(en milliers de dollars)
(note 15)

PRODUITS

Location (note 11)	288 394
Services de construction	12 026
Quote-part du bénéfice net de Place Desjardins Inc.	67
Autres	4 899
	305 386

CHARGES

Frais d'exploitation des immeubles	
En location	116 150
En propriété	81 868
Coût des services de construction	11 428
Frais financiers — net (note 12)	7 577
Impôts fonciers	44 106
Frais généraux et administratifs	27 940
Amortissements	9 432
	298 501

BÉNÉFICE NET	6 885
DÉFICIT AU 31 MARS 1985	(13 765)
DÉFICIT AU 31 MARS 1986	(6 880)

ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 1986

(en milliers de dollars)

	1986 12 mois	1985 13½ mois
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice net (perte nette)	6 885	(13 765)
Éléments n'entraînant pas de décaissement :		
Amortissement des immobilisations	8 455	3 790
Amortissement des frais reportés	1 003	489
Quote-part du bénéfice net de Place Desjardins Inc.	(67)	(386)
Gain sur cession d'immobilisations	(290)	—
Fonds générés (absorbés) par les opérations	15 986	(9 872)
Évolution nette des soldes d'autres éléments d'actif et de passif*	(5 198)	35 572
Fonds générés par les activités d'exploitation	10 788	25 700
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Emprunts à long terme	86 077	26 125
Emprunts bancaires	67 562	50 198
Encaissement des débentures de Place Desjardins Inc.	67 000	—
Encaissement sur investissement dans un contrat de location-financement	59	—
Emprunt temporaire de Place Desjardins Inc. (remboursement)	(20 000)	20 000
Versements sur dette à long terme	(723)	(155)
Dû au gouvernement du Québec (remboursement)	(147 000)	514 985
Souscription au capital-actions	—	80 001
Apport du gouvernement du Québec	—	7 666
Fonds générés par les activités de financement	52 975	698 820
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immeubles	(68 159)	(637 309)
Investissement dans un contrat de location-financement	(2 368)	—
Acquisitions de matériel et d'outillage	(1 082)	(6 028)
Acquisitions de placements	—	(74 666)
Produit de la cession d'immobilisations	1 391	—
Fonds absorbés par les activités d'investissement	(70 218)	(718 003)
Augmentation (diminution) de l'encaisse et des dépôts à court terme au cours de l'exercice	(6 455)	6 517
Encaisse et dépôts à court terme au début de l'exercice	6 517	—
Encaisse et dépôts à court terme à la fin de l'exercice	62	6 517

* *Comprend les variations survenues dans les comptes débiteurs, les autres éléments d'actif, les comptes créditeurs et frais courus et les chèques en circulation.*

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 MARS 1986

1. CONSTITUTION ET OBJETS

La Société est une compagnie à fonds social constituée par la Loi sur la Société immobilière du Québec, sanctionnée le 21 décembre 1983. Les dispositions de cette loi concernant la constitution de la Société sont entrées en vigueur le 15 février 1984. Elle a pour objets de mettre à la disposition des ministères et organismes publics, moyennant considération, des immeubles et de leur fournir des services de construction, d'exploitation et de gestion immobilières.

La Société a réalisé à compter du 15 février 1984 certaines activités pour les besoins de sa constitution et, à la demande du gouvernement du Québec, a effectué certaines transactions immobilières. Toutefois, les opérations de la Société ont débuté officiellement le 1er octobre 1984 par le transfert de certains biens meubles et immeubles faisant partie du domaine public.

La Société n'est pas assujettie aux impôts sur le revenu et à la taxe sur le capital.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

Les conventions comptables de la Société et ses normes de présentation de l'information financière sont conformes aux recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés et de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques.

Immeubles

— **En exploitation et à l'usage de la Société**
Les immeubles en exploitation et à l'usage de la Société acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

Les autres immeubles sont comptabilisés au coût.

— **En construction**
Le coût des immeubles en construction comprend, en plus des coûts directs, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location. Les immeubles en cours d'aménagement ne sont pas réputés être en exploitation jusqu'à ce que le projet soit entièrement complété et que les lieux aient atteint un niveau satisfaisant d'occupation sous réserve d'un délai raisonnable.

— **Destinés à la vente**
Les immeubles destinés à la vente sont évalués au moindre du coût amorti et de la juste valeur marchande. Aucun amortissement n'est enregistré relativement à ces immeubles dès que la Société décide de s'en départir.

— **Terrains en attente ou en cours d'aménagement**
Les terrains en attente ou en cours d'aménagement sont évalués au moindre du coût et de la juste valeur marchande. Le coût comprend les frais d'acquisition, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location.

Matériel et outillage

Le matériel et l'outillage acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

Les acquisitions subséquentes sont inscrites au coût.

Amortissement et immobilisations

L'amortissement des immeubles en exploitation et à l'usage de la Société est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), au taux de 5 % l'an de manière à amortir le coût de ces immeubles sur une durée d'utilisation prévue variant de 40 à 50 ans.

Le matériel et l'outillage sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de vie estimative de cinq ans.

Les aménagements majeurs réalisés pour le compte des clients sont amortis sur une durée variant de cinq à 15 ans. L'amortissement de ces aménagements est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante) au taux correspondant à celui facturé au client.

Répartition des intérêts

La partie de la dépense d'intérêts attribuable aux immeubles en construction et aux terrains en attente ou en cours d'aménagement est capitalisée à ceux-ci en considérant le taux moyen pondéré des dettes portant intérêt. Le solde de cette dépense est inscrit aux résultats de l'exercice.

Placement

La Société comptabilise sa participation dans Place Desjardins Inc. à la valeur de consolidation. Selon cette méthode, le placement est inscrit au coût et il est augmenté ou diminué de la quote-part de la Société dans le bénéfice net ou la perte nette de la compagnie à compter de la date d'acquisition. Le placement est diminué de l'amortissement de l'excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises et des dividendes payés par cette compagnie.

L'excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises est amorti selon la même méthode que les immeubles en exploitation.

Frais reportés

Les coûts reliés à des aménagements réalisés avant le 1er octobre 1984 ont été inscrits comme frais reportés au poste « Autres éléments d'actif » et ils sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de cinq ans.

Les frais relatifs au coût d'émission de la dette à long terme sont amortis sur la durée de la dette, selon la méthode de l'amortissement constant.

Travaux en cours

Les projets de construction et les projets mineurs d'aménagement inachevés devant être facturés à la présentation d'un rapport d'étape ou à la fin des travaux sont montrés comme travaux en cours au poste « Autres éléments d'actif ». Ces travaux sont enregistrés au coût, déduction faite des montants facturés ou encaissés d'avance.

Contrats de location

— **Location-acquisition**
Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété du bien loué sont à l'avantage ou à la charge de la Société, le coût du bien loué ainsi que la valeur actuelle de l'obligation en découlant sont comptabilisés comme s'il s'agissait d'une acquisition d'actif et d'un emprunt. Les biens faisant ainsi l'objet d'un contrat de location-acquisition sont amortis selon la même méthode que les autres immobilisations.

— **Location-exploitation**
Les loyers découlant de contrats de location-exploitation sont imputés aux résultats.

— **Location-financement**
Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété sont transférés aux clients de la Société, la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir est comptabilisée comme s'il s'agissait d'une disposition d'actif et d'un investissement.

Le revenu de financement découlant de ces contrats est imputé aux résultats selon une formule permettant de dégager un taux de rendement uniforme sur la durée du bail.

3. IMMEUBLES

	Terrains	Bâtiments	Immeubles loués en vertu de contrats de location-acquisition	Aménagements majeurs	Total 1986	Total 1985
	000 $	000 $	000 $	000 $	000 $	000 $
En exploitation	84 497	505 323	25 903	9 949	625 672	594 761
À l'usage de la Société	4 125	7 319	222	—	11 666	14 673
	88 622	512 642	26 125	9 949	637 338	609 434
En construction	2 855	58 917	—	2 087	63 859	24 280
Destinés à la vente	2 292	93	—	—	2 385	2 670
Terrains en attente ou en cours d'aménagement	779	—	—	—	779	925
	94 548	571 652	26 125	12 036	704 361	637 309
Amortissement cumulé	—	9 340	290	695	10 325	3 187
	94 548	562 312	25 835	11 341*	694 036	634 122

Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés :

	1986	1985
Frais financiers	4 004	—
Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location	462	913
Frais généraux et administratifs	2 562	753
	7 028	1 666

* *Incluant 6 294 000 $ d'aménagements majeurs relatifs à des immeubles loués par la Société.*

4. PLACEMENT

	1986	1985
	000 $	000 $
49 % des actions ordinaires de Place Desjardins Inc. à la valeur de consolidation (valeur comptable 1986 : 1 102 000 $; 1985 : 1 007 000 $)	8 119	8 052
Débentures au coût	—	67 000
	8 119	75 052

5. INVESTISSEMENT DANS UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

Total des paiements minimaux à recevoir en vertu du bail :

Exercice	000 $
1987	360
1988	360
1989	360
1990	360
1991	360
Par la suite	3 324
Total des paiements minimaux à recevoir	5 124
Moins : Revenu de financement non gagné	2 815
Investissement dans un contrat de location-financement	2 309

6. AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF

	1986	1985
	000 $	000 $
Frais reportés — au coût amorti		
Aménagements réalisés avant le 1er octobre 1984	3 421	4 398
Coût d'émission de la dette à long terme	433	—
	3 854	4 398
Fournitures	1 335	1 335
Frais payés d'avance	2 988	1 062
Travaux en cours	1 580	—
	9 757	6 795

7. DÛ AU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

	1986	1985
	000 $	000 $
Billet à demande, ne portant pas intérêt*	367 985	447 985
Avance**	—	67 000
	367 985	514 985

* La Société a remboursé 80 millions $ au gouvernement du Québec le 31 mars 1986.

** Au 31 décembre 1985, la Société a remboursé la totalité de l'avance de 67 millions $ à même le produit des débentures détenues dans Place Desjardins Inc.

8. DETTE À LONG TERME

	1986	1985
	000 $	000 $
Débentures, série A, non rachetables par anticipation, portant intérêt au taux effectif de 10,30 % échéant en 1995	40 800	—
Billet échéant en 1995 portant intérêt au taux effectif de 12,31 %, remboursable par versements annuels égaux de 8 160 000 $ à compter de la 6e année. Le paiement du capital et des intérêts, effectué en YENS, est couvert par un contrat de change à taux fixe prédéterminé	40 800	—
Obligations découlant de contrats de location-acquisition*	25 689	25 970
Emprunts à taux et échéances variables	4 035	—
	111 324	25 970

* Les versements minimaux à payer, en vertu de contrats de location-acquisition sont :

Exercice	000 $
1987	4 527
1988	4 527
1989	4 527
1990	4 527
1991	4 527
Par la suite	67 308
Total des versements minimaux à payer	89 943
Moins : Intérêts théoriques au taux de 13,56 %	48 343
Frais accesssoires	15 911
	64 254
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	25 689

9. CAPITAL-ACTIONS

Les actions font partie du domaine public et sont attribuées au ministre des Finances.

	1986	1985
	000 $	000 $
Autorisé :		
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 $ chacune		
Émis et payé :		
80 001 actions, dont une action payée comptant et le solde en considération des immobilisations transférées par le gouvernement du Québec	80 001	80 001

10. APPORT DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

L'apport du gouvernement du Québec a été acquis par la substitution de la Société immobilière du Québec à la Société de développement immobilier du Québec le 1er octobre 1984.

11. PRODUITS DE LOCATION

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 1986 ont été facturés aux ministères et organismes publics à partir des coûts prévisibles approuvés par le gouvernement du Québec. Ces coûts ont été répartis aux ministères et organismes publics selon les modalités découlant du règlement sur la tarification des services rendus par la Société. Des ententes d'occupation ont alors été signées entre la Société et les ministères et organismes publics.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 1986, le gouvernement du Québec a décidé de diminuer le montant nécessaire au paiement du loyer de mars 1986 pour les espaces et aménagements loués par la Société à quatre ministères. Cette décision gouvernementale a entraîné une diminution des produits de location de 9 208 400 $.

12. FRAIS FINANCIERS — NET

	1986
	000 $
Intérêts sur dettes à long terme	5 539
Intérêts sur emprunts bancaires	4 645
Intérêts sur contrats de location-acquisition	3 325
Intérêts sur avance du gouvernement du Québec	1 506
Amortissement du coût d'émission d'une dette à long terme	26
	15 041
Moins:	
Intérêts sur débentures de Place Desjardins Inc.	815
Intérêts sur contrat de location-financement	239
Intérêts sur dépôts à court terme et autres	2 406
	3 460
	11 581
Moins:	
Intérêts capitalisés aux immeubles	4 004
	7 577

13. ENGAGEMENTS

Contrats de location-exploitation

Les versements minimaux exigibles en vertu des contrats de location-exploitation sont:

Exercice	000 $
1987	92 497
1988	79 213
1989	70 392
1990	58 028
1991	45 836
Par la suite	477 024
Total des versements minimaux	822 990

Projets de construction et projets majeurs d'aménagement

Au 31 mars 1986, le coût total estimatif des travaux et des honoraires externes reliés à des projets de construction et à des projets majeurs d'aménagement s'élève à 92 millions $ dont 66 millions $ ont fait l'objet d'engagements contractuels à être réalisés au cours des prochains exercices.

La Société compte réaliser des projets de l'ordre de 67 millions $ en 1986-1987.

Congés de maladie

Les obligations conditionnelles de la Société concernant les congés de maladie accumulés par ses employés s'élèvent à quelque 5,7 millions $ au 31 mars 1986, dont la majeure partie provient du transfert des actifs et passifs du ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement au 1er octobre 1984. Ces congés de maladie seront imputés aux opérations, soit au fur et à mesure de leur utilisation par les employés, ou soit lors de leur règlement.

14. ÉVENTUALITÉS

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société sont en suspens à la date de préparation des états financiers. Sur la foi des renseignements disponibles, la direction est d'avis qu'il est peu probable qu'une responsabilité quelconque puisse être considérée importante quant à ces réclamations et poursuites par rapport à la situation financière de la Société.

15. CHIFFRES COMPARATIFS

Les chiffres comparatifs pour la période initiale du 15 février 1984 au 31 mars 1985 n'ont pas été présentés à l'état des résultats, compte tenu que les opérations de la Société ont débuté officiellement le 1er octobre 1984 et que les services rendus durant cette période par la Société aux ministères et organismes publics n'ont pas fait l'objet de facturation découlant d'ententes d'occupation.

LE PARC D'ÉDIFICES DE LA SOCIÉTÉ

C'est par son parc immobilier que la SIQ justifie son existence puisqu'elle est chargée de loger les ministères et organismes publics. Ce parc se caractérise par son ampleur, sa diversité, la spécificité de certains de ses édifices, mais aussi par le caractère historique et la valeur patrimoniale de certains d'entre eux.

La surface totale du parc d'édifices de la SIQ représente 2 381 200 mètres carrés locatifs. L'examen du tableau nous montre une répartition géographique plus importante dans la région de Québec (39,7 %) en raison de la présence à cet endroit, des principaux sièges sociaux des ministères et organismes.

Les espaces en propriété (58,6 %) sont plus importants que ceux en location (38,2 %) et ceux en gérance (3,2 %). Toutefois, les édifices à caractère spécialisé (centre de transports, palais de justice, centre de détention, poste de la Sûreté du Québec, etc.) représentent 69,4 % des espaces en propriété. Ils se trouvent d'ailleurs, en plus grande proportion (51,7 %) en régions plutôt qu'à Québec et Montréal.

Les édifices à bureaux accaparent tout de même 52,5 % de la surface totale du parc et ils sont majoritairement en location (62,8 %). De plus, on les retrouve davantage concentrés dans la région de Québec (52,3 %).

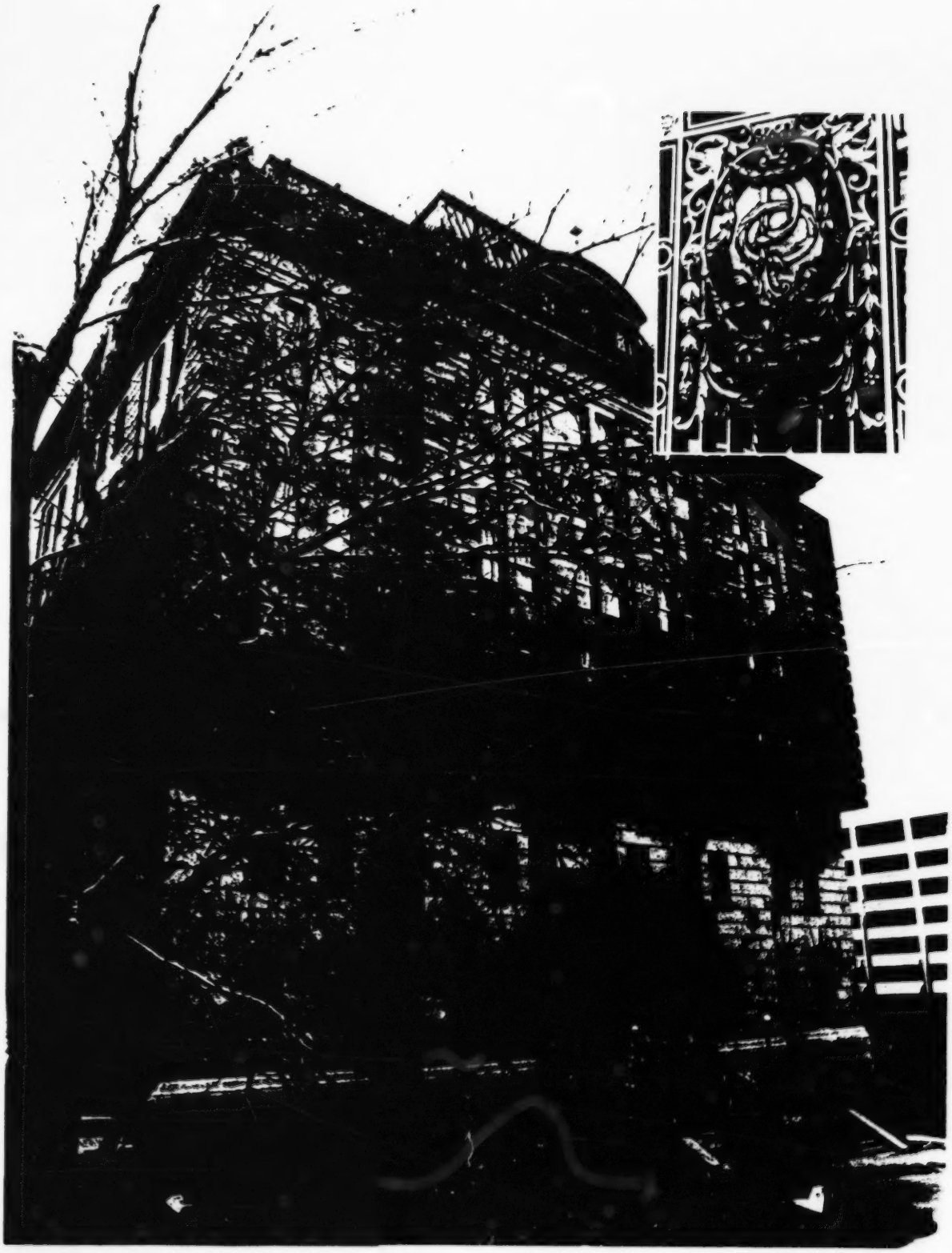
SOMMAIRE DU PARC D'ÉDIFICES DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC
AU 31 MARS 1986

(en milliers de m²)

	Région de Québec[1]				Région de Montréal[2]				Autres régions				Ensemble du parc					
	Édifices à bureaux		Autres[3] Édifices		Édifices à bureaux		Autres Édifices		Édifices à bureaux		Autres Édifices		Édifices à bureaux		Autres Édifices		Total	
	NB[4]	SUP[5]	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP
Propriétés	19	246.8	31	203.0	9	103.1	26	264.9	46	78.0	377	500.2	74	427.9	434	968.1	508	1396.0
Locations	56	370.5	20	54.9	83	229.9	14	20.9	343	184.4	187	49.5	482	784.8	221	125.3	703	910.1
Gérances	1	36.3	5	32.7			1	3.8			2	2.3	1	36.3	8	38.8	9	75.1
Total	**76**	**653.6**	**56**	**290.6**	**92**	**333.0**	**41**	**289.6**	**389**	**262.4**	**566**	**552.0**	**557**	**1249.0**	**663**	**1132.2**	**1220**	**2381.2**

(1) Communauté urbaine de Québec, MRC Desjardins et Chutes-de-la-Chaudière
(2) Communauté urbaine de Montréal, MRC de Laval et de Champlain
(3) Entrepôt, atelier, laboratoire, palais de justice, centre de détention, poste SQ, centre de transports, résidence autres
(4) NB : nombre d'immeubles
(5) SUP : superficie locative

Note au tableau
On doit considérer les points suivants avant d'établir une comparaison entre le sommaire du parc 1985-1986 et celui de 1984-1985.
A) Certaines surfaces ont fait l'objet d'un remesurage.
B) Certains édifices ont été reclassifiés passant de « bureaux » à « autres » et vice-versa.
C) Dans le sommaire de 1985-1986, les parties d'immeubles faisant partie d'un même immeuble comptent pour un seul édifice.



L'édifice D, un des édifices restaurés cette année.

Quelques-unes des plus importantes propriétés de la Société immobilière du Québec (au-dessus de 5 000 000 $)

QUÉBEC	
Édifice Joffre	*1075, chemin Sainte-Foy*
Édifice G	*1050, rue Conroy*
Édifice H	*875 Grande-Allée Est*
Palais de justice	*300, boulevard Jean-Lesage*
Édifice Cook-Chauveau	*20, rue Chauveau*
Édifice à bureaux	*225 Grande-Allée Est*
Édifice à bureaux	*200, rue Dorchester Sud*
Bureau régional de la Sûreté du Québec	*5005, boulevard Pierre-Bertrand*
MONTRÉAL	
Palais de justice	*1, rue Notre-Dame Est*
Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec	*3535, rue Saint-Denis*
Édifice à bureaux	*1701, rue Parthenais*
Édifice à bureaux	*577, boulevard Henri-Bourassa Est*
SAINTE-FOY	
Édifice à bureaux	*1200, rue de l'Église*
Complexe scientifique	*2700, rue Einstein*
TROIS-RIVIÈRES	
Édifice à bureaux	*100, rue Laviolette*
AMOS	
Palais de justice	*851-891, 3e Rue Ouest*
SHAWINIGAN	
Palais de justice	*212, 6e Rue*
GASPÉ	
Édifice à bureaux	*96 Montée Sandy Beach*

ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ

La vice-présidence à la Gestion de l'espace

La vice-présidence à la Gestion de l'espace doit répondre aux besoins d'espace des ministères et organismes clients tout en assurant une gestion optimale du parc immobilier de la Société.

À cette fin, elle réalise des études de prévision de besoins, de prospection de marché et établit des plans de gestion immobilière. Elle reçoit et analyse les demandes spécifiques des clients pour leur proposer des solutions et transmettre, après leur accord, des mandats de réalisation aux services concernés. Elle fixe également les loyers selon la condition de chaque immeuble.

Enfin, cette vice-présidence est responsable de l'acquisition d'immeubles par bail ou en propriété, incluant la gestion des baux et la disposition d'immeubles.

La vice-présidence à la Construction

La vice-présidence à la Construction est responsable de la réalisation des projets de développement, d'aménagement, d'amélioration et des projets majeurs de conservation.

Elle prépare des devis de performance et effectue des études de faisabilité en plus des expertises techniques sur les immeubles pour les besoins des clients. Elle élabore le cadre normalisé en matière de construction et d'aménagement. Elle conçoit ou fait concevoir des plans et devis pour les projets de la Société.

Elle assume la gestion administrative et budgétaire des projets, de la conception jusqu'à l'acceptation des travaux et s'assure du respect du programme, du budget et de l'échéancier de tous les projets dont elle est responsable.

Le remarquable escalier monumental de l'édifice sis au 360, rue McGill à Montréal.

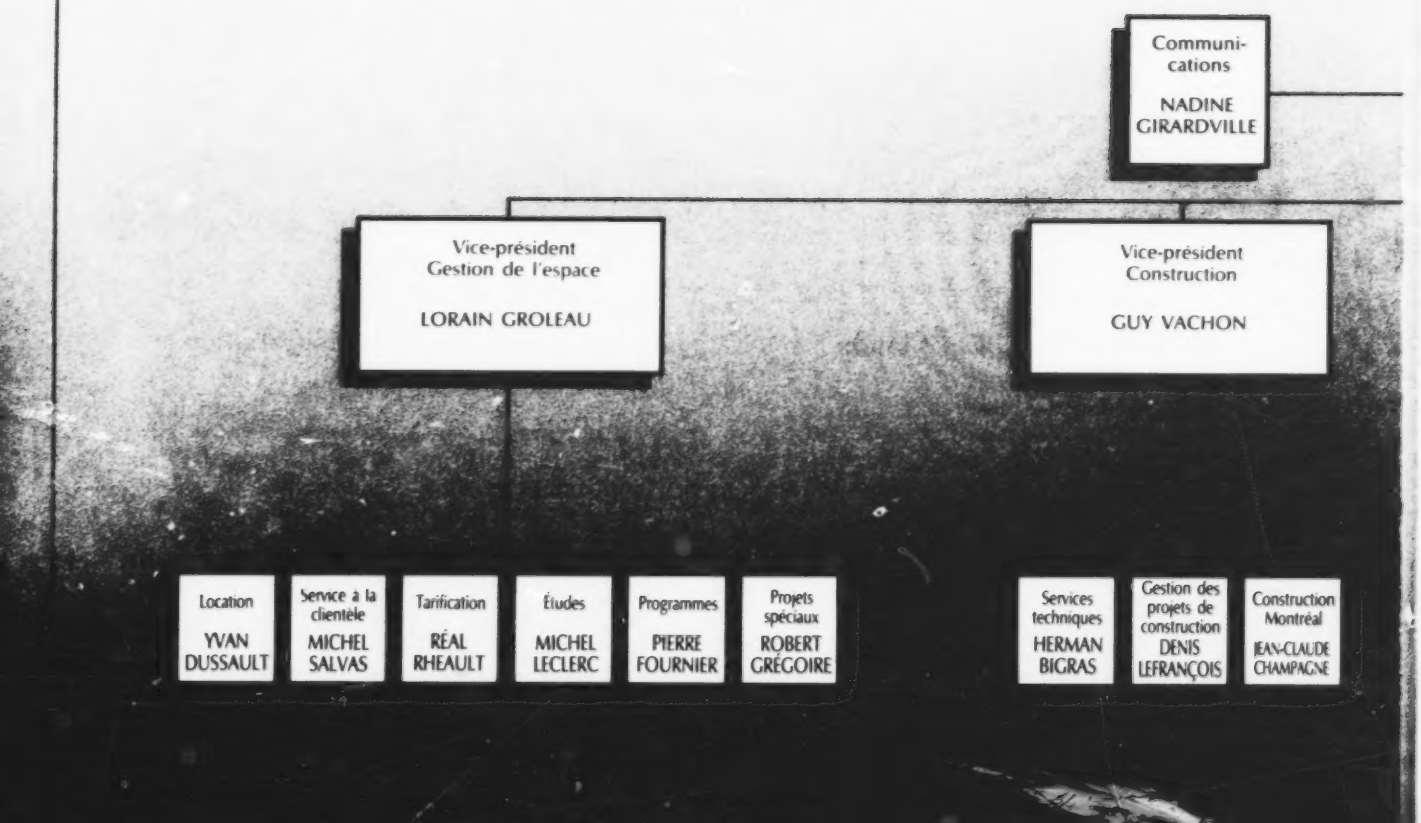
Un très beau fleuron du patrimoine du Québec, l'édifice situé au 360, rue McGill à Montréal, fait aussi partie des propriétés de la SIQ.

La vice-présidence à l'Exploitation

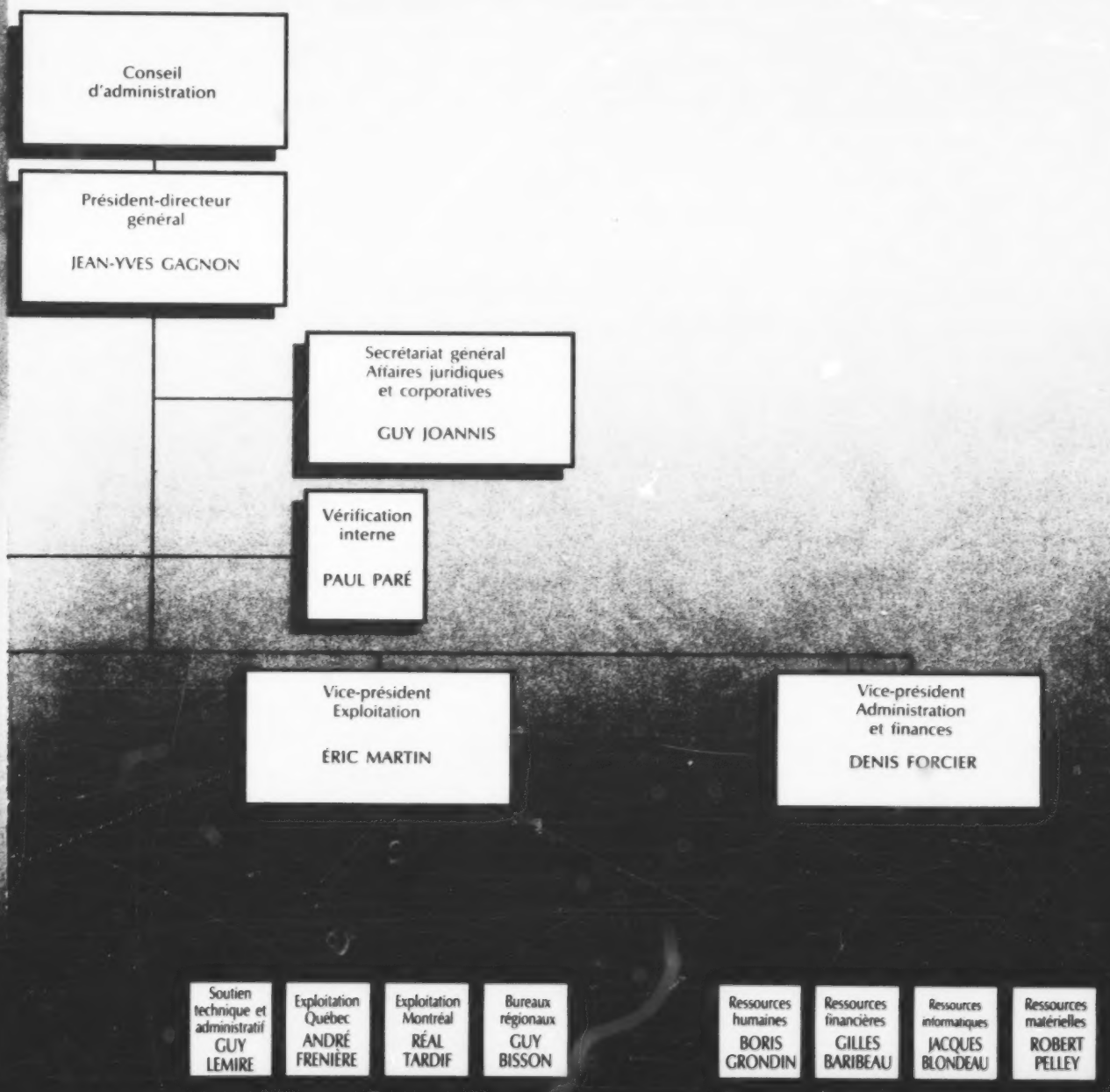
La vice-présidence à l'Exploitation est responsable de l'ensemble des activités reliées à l'exploitation, la conservation, la réparation, le fonctionnement, l'entretien et la garde des immeubles de la Société. Elle réalise aussi des travaux d'aménagement et assure la surveillance et le respect des clauses des baux des édifices loués. Elle offre enfin certains services aux ministères-clients comme l'exploitation des stationnements et des services alimentaires et un soutien logistique nécessaire à leur action dans les territoires du Nouveau-Québec.

La vice-présidence à l'Administration et aux Finances

La vice-présidence à l'Administration et aux Finances fournit un support administratif, comptable et financier à l'ensemble de la Société et doit procurer aux autres vice-présidences les ressources humaines, matérielles, informatiques et financières dont elles ont besoin pour réaliser leurs missions respectives.


Communi-
cations
NADINE
GIRARDVILLE
Vice-président
Gestion de l'espace
LORAIN GROLEAU
Vice-président
Construction
GUY VACHON
Location
YVAN
DUSSAULT
Service à la
clientèle
MICHEL
SALVAS
Tarification
RÉAL
RHEAULT
Études
MICHEL
LECLERC
Programmes
PIERRE
FOURNIER
Projets
spéciaux
ROBERT
GRÉGOIRE
Services
techniques
HERMAN
BIGRAS
Gestion des
projets de
construction
DENIS
LEFRANÇOIS
Construction
Montréal
JEAN-CLAUDE
CHAMPAGNE

Société immobilière du Québec
organigramme supérieur



CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ EN 1985-1986

Jean-Yves Gagnon,

président du Conseil d'administration et président-directeur général

Carole Duval,

contrôleur financier, Meunerie J.B. Dionne et Fils Ltée

Judith Ann Scott,

présidente-directrice générale da la Compagnie de consultants d'assurances Cutter Mill Inc.

Raymond Benoit,

sous-ministre associé, ministère de la Justice du Québec

Jean-Paul Cloutier,

administrateur spécialisé en vérification municipale

Paul-Henri Larose,

vice-président Bombardier Inc.

Gaston Mailhot,

administrateur

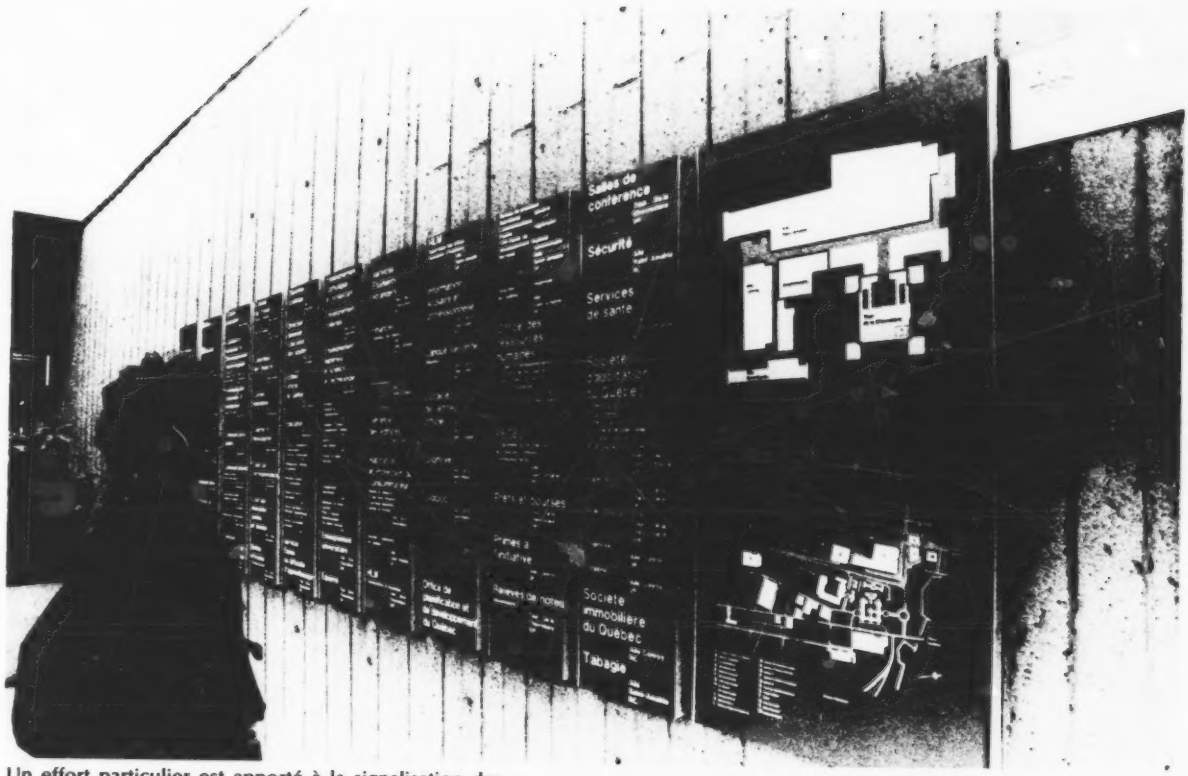
Jean Ouellet,

architecte et urbaniste

André Roy,

vice-président Groupe des épiciers unis Métro-Richelieu Inc.

Le gouvernement du Québec a procédé à la nomination au Conseil d'administration de Messieurs Marcel Beaudry, Giuseppe Morselli, Charles E. Plamondon, le 12 mars 1986 et de Monsieur Jean Boucher le 16 avril 1986, en remplacement de Messieurs Raymond Benoit, Jean-Paul Cloutier, Gaston Mailhot et Jean Ouellet dont le mandat était terminé.



Un effort particulier est apporté à la signalisation des immeubles de la SIQ.

À l'édifice G, des portes spéciales ont été installées pour permettre l'accès aux personnes handicapées.

RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

Siège social:
475, rue Saint-Amable, 7e étage
Québec G1R 4X9
Télex: 051-3535 **(418) 643-1259**

Direction des communications,
(418) 643-6430

Principaux bureaux d'exploitation

Exploitation Québec:
Directeur: ANDRÉ FRENIÈRE **(418) 643-1898**

Gérances à Québec
Colline parlementaire:
RENÉ P. SOUCY
1060, rue Conroy, R.C. Bloc 3
Québec G1R 5E6 **(418) 643-1741**

Complexe scientifique et rive sud:
CAMILLE BÉDARD
2700, rue Einstein
Sainte-Foy G1P 3W8 **(418) 643-7846**

Vieux-Québec:
JEAN CARBONNEAU
8, rue Cook
Québec G1R 5J8 **(418) 643-6127**

Saint-Cyrille:
JACQUES LAROCHE
220 Grande-Allée Est
Québec G1R 2J1 **(418) 643-7381**

Duberger et rive-nord:
GUY PELLETIER
1601, boulevard Hamel Ouest
Édifice 6
Québec G1N 3Y7 **(418) 643-1247**

Exploitation Montréal:
Directeur: RÉAL TARDIF **(514) 873-4111**

Gérances à Montréal
Centre-ville:
RODRIGUE BOURDAGES
1, rue Notre-Dame Est
Montréal H2Y 1B6 **(514) 873-6316**

Secteur sud:
ROBERT DAVID
1701, rue Parthenais, RC
Montréal H2K 3S7 **(514) 873-4936**

Secteur Nord:
CLAUDE SIMARD (par intérim)
190, boulevard Crémazie Est, SS.
Montréal H2P 1E2 **(514) 873-2960**

Bureaux régionaux
Directeur: GUY BISSON ***(418) 643-7823***

Gérances régionales
Bas-Saint-Laurent, Gaspésie:
GILLES BOULERICE
50, 1re Rue Est
Rimouski G5L 2G1 **(418) 722-3750**

Saguenay, Lac-Saint-Jean, Côte-Nord:
FRANÇOIS BÉLANGER
3950, boulevard Harvey
Jonquière G7X 8L6 **(418) 547-5171**

Trois-Rivières:
MARCEL POITRAS
100, rue Laviolette
Trois-Rivières G9A 5S9 **(819) 379-5035**

Cantons-de-l'Est:
VILMOND MARTEL
209, rue Belvédère Nord
Sherbrooke J1H 4A7 **(819) 563-3193**

Outaouais:
GERMAIN FRANCOEUR
170, rue Hôtel de Ville
Hull J8X 4C2 **(819) 771-7451**

Nord-Ouest et Baie-James:
GILBERT GUIMOND
180, boulevard Rideau
Noranda J9X 1N9 **(819) 762-6529**

Nouveau-Québec:
CLAUDE GRENIER
Kuujjuaq
Nouveau-Québec **(819) 964-2901**